

31 maggio 2016 0:00

Agenzia immobiliare chiede provvigione

Buongiorno, mi chiamo Carlo Carrassi, e a ottobre 2014 con l'arrivo di una bimba, mi sono affidato ad una Agenzia immobiliare del paese in cui risiedo (Saronno) per mettere in vendita il mio bilocale e cercare una casa più grande. Mi hanno fatto vedere una casa nuova che mi piaceva e ho accettato di fare una proposta d'acquisto vincolata alla vendita del bilocale e alla mancata concessione del mutuo. Il contratto con l'agenzia è stato fatto di 8 mesi con scadenza 30 maggio 2015. Il prezzo d'acquisto nella proposta era di 250.000 oltre iva per casa e garage. Nell'arco degli 8 mesi non c'è stato nessun acquirente per il mio bilocale. La provvigione pattuita per iscritto x la vendita era di 1000 euro, mentre la provvigione dovuta per l'acquisto era di 5000 (ma non ho copia e non ricordo di averne firmato accordo perché era da concordare in fase successiva). 30 gg prima della scadenza del contratto ho portato, tramite raccomandata a mano, una formale disdetta, per non incorrere nel tacito rinnovo (della quale ho copia originale firmata e timbrata dall'agenzia). Dopo poco tempo ho trovato privatamente un acquirente per il bilocale ed ho notato che l'annuncio di vendita di quel trilocale nuovo che avevo visto era esposto anche presso altre agenzie ed in più il costruttore aveva affisso un cartellone per la vendita diretta. Pertanto ho proposto al costruttore di acquistare senza intermediari, pensando di non aver più vincoli con l'agenzia, ad un prezzo più alto (260.000 oltre iva) per l'aggiunta di alcune migliorie. Ho rogitato vendita e acquisto a luglio 2015. Pochi giorni fa ho ricevuto una lettera dal legale dell'agenzia con un invito ad una mediazione assistita da un mio legale, perché l'agenzia pretende la sua provvigione nella misura del 3% di 260.000 euro e esercita i suoi diritti. Come posso difendermi? A quali spese legali e processuali andrei in contro se andassi in tribunale? Posso avvalermi della Vs. assistenza? Grazie Buona giornata Carlo, da Saronno (VA)

Risposta:

in merito al diritto del mediatore alla provvigione, è importante precisare che esso non si perde con l'eventuale scadenza dell'incarico: se, comunque, l'affare viene concluso tra i soggetti che il mediatore ha messo in relazione, egli potrà avanzare il proprio diritto al compenso. Sulle eventuali clausole vessatorie del contratto di esclusiva con l'agenzia immobiliare, qui la ns scheda pratica: http://sosonline.aduc.it/scheda/immobili+clausole+vessatorie+nella+compra+vendita_1466.php Qui puo' approfondire gli obblighi del mediatore: http://sosonline.aduc.it/scheda/compravendita+immobiliare_10713.php#Voce_7